

「補助第83号線（十条Ⅲ期）整備における高低差処理に係る説明会」
開催状況報告

◆説明会概要

「補助第83号線（十条Ⅲ期）整備における高低差処理に係る説明会」を令和5年11月17日（金）、18日（土）の2日間、十条小学校体育館（北区中十条三丁目1-6）で開催しました。

開催日時	参加者数
令和5年11月17日（金）19:00～20:30	38名
令和5年11月18日（土）13:30～15:00	34名
計72名	

◆主な意見

【事業に関すること】

Q1 土地区画整理事業は、説明会スライドP25のCのように事業後に都市計画道路に面する宅地は、土地価格が上がるからさらに土地面積が減らされてしまうため、土地区画整理事業以外の方が再建し易いということか。

A1

- おっしゃるとおり土地区画整理事業では、道路にかかる部分については取得させていただきますが、残る沿道宅地については、幹線道路に面することにより土地の価値が上昇するため、価値上昇分相当の相応の負担（宅地・金銭）が生じます。負担の方法については、個々のケースによります。当地区は狭い宅地が多い為、都市計画道路の部分を公共側で事前に取得することで、負担を最小限にしていきたいと考えています。

Q2 土地区画整理手法を採らなければいけないのか。今の生活で困っていない。また、デメリットを全く説明していないので、しっかり説明した方がよい。

A2

- 都市計画道路の拡幅後において、4本ある生活道路との接続を維持するためには、生活道路とその沿道の宅地を盤下げして、生活道路を都市計画道路とすりつける必要があります。土地区画整理事業では、生活道路と宅地の盤下げ・すりつけとあわせ、地域の課題である狭隘な生活道路の拡幅や、旧耐震建物の建て替えを行うことができます。デメリットとしては、時間がかかることや一度転出していただくこと等が挙げられます。

Q3 斜めの坂道（生活道路④）が無くなると緊急自動車が入っていけなくなってしまう。整備後、この坂道はどのようになるのか。

A3

- 高低差が生じる生活道路については、都市計画道路にアクセスできるように沿道の宅地も含め盤下げを行うことを考えています。その際宅地の改造が必要な場合には補償させていただきます。

Q4 宅地をひな壇状に整備する計画について、現状の生活道路の傾斜を変えるなどして家々に負担が生じないように対応することは可能ではないのか。

A4

- 7月の説明会の際に、生活道路のアクセスを維持してほしいという意見があったため、将来的な環状七号線との立体交差を配慮した上で、生活道路のアクセスを維持できる案を今回提示しました。

Q5 ひな壇状にすることで、土地の価値が下がってしまう可能性があるのではないのか。

A5

- 生活道路の拡幅の影響で土地の形状が悪くなるなど、条件により土地の価値下がる可能性はあります。しかし、施行前後で土地の価値が下がる場合には、資産を同等にするため、金銭の補償を行うこととなります。

Q6 意向調査のとりまとめ結果によっては、計画の変更や取り消しの可能性はあるのか。

A6

- 意向調査の分析等を行い、今後判断していくこととなります。
高低差処理の整備方法について、今回初めて提案させていただきました。意向や測量などの調査により、変更になる可能性はありますが、これからも皆様のご意見をいただき、それを踏まえながら進めていきたいと考えています。

Q7 生活道路を4mに拡幅するとあるが、現状既にセットバック済の敷地はどのような扱いになるのか。（建築基準法42条二項道路に関する質問）

A7

- セットバックすることはありませんが、生活道路のすりつけに伴い盤下げが必要になるといった影響を受ける宅地もあります。

Q8 土地区画整理事業を実施することは決まっているのか。意思決定はしているのか。

A8

- 土地区画整理事業を実施することは決まっておらず、今回初めて提示しているところです。

Q 9 土地区画整理事業はどのような事業なのか。

A 9

- 土地区画整理事業は、道路や公園を整備し、住環境や利便性が向上するため、従後の土地価格が上昇します。上昇分相当の土地または金銭を地域住民に負担していただき道路や公園の用地や整備費に充てる事業です。
- 当地区では狭い宅地が多いことから土地区画整理事業による減歩（土地の面積負担）を軽減するため、都市計画道路にかかる土地や 4m 未満の生活道路の一部を、事業者である東京都が取得することを想定しています。

Q 10 都市計画道路に沿って新しく区道を設置する方法は考えられるか。

A 10

- 都市計画道路に沿って新しく区道を設置する場合には、新たな用地取得が必要になってくる可能性がでてきます。

Q 11 今後、どのようなプロセスで事業手法は決定していくか。

A 11

- 意向調査でご意見等いただきながら具体的に再度検討して参ります。

Q 12 現状、ハザードマップ的にも安全なのに、なぜ盤下げを行うのか。

A 12

- 都市計画道路に繋がる 4 本の生活道路のアクセスが一番良い形にできる方法として、土地区画整理事業を提案させていただきました。

Q 13 ひな壇状の造成することで、地震が起きたときに擁壁が崩れることはないのか。

A 13

- ひな壇状の造成や段差部分に設置する擁壁は、構造基準に基づき安全なものを整備いたします。

Q 14 合意形成のプロセスとして、どの程度の合意があれば事業決定となるのか。

A 14

- 具体的な数値基準はありませんが、意向調査等を通じて、地域の皆様のご意見を尊重しながら検討していきます。

Q 15 説明会スライドP23にある図のピンク、ブルーのエリアや道路の緑部分はそれぞれ何を行っていくのか分からない。

A 15

- ピンクは土地区画整理の想定範囲、青い範囲は都市計画道路整備により高低差が生じる範囲を示しています。また、土地区画整理事業の区域においては、無電柱化や下水道整備等を行う予定であり、詳細については、今後北区と調整していきます。

Q16 高低差処理に係る工事が完了しないと街路の道路買収には至らないのか。

A16

- 街路事業の認可を取得した上で、土地の買取請求があった場合には、応じる必要がありますが、基本的にはある程度高低差処理の方針が定まった後に取得させていただくことを考えています。

【スケジュールに関すること】

Q17 東側にも一部高低差が生じる箇所があるが、今後、東側についてはどのようなスケジュールで進めていくのか。

A17

- 東側については、高低差がつく箇所が限定的なため、個別的な対応を行い、地権者を集めて説明会を実施するということは今のところ考えていません。
- 今後街路事業のなかで行う用地測量説明会等、各段階の説明をする機会を設けていきます。

Q18 事業が決定した場合、いつ頃から引越し作業を行わなければならないのか。

A18

- 土地区画整理事業は、都市計画決定後に事業認可を取得し、皆様の移転位置や面積、土地が従前・従後に対してどれくらいの負担が生じるかなどを具体的にする換地計画を作っていきます。その後、移転計画を決めて引越しとなります。それらに要する期間を現段階でお伝えすることは難しい状況です。
- 現在は都市計画決定もしていない状況であり、皆様の上承を頂きながら事業を進めていくこととなります。仮に都市計画決定が3年程度、移転（引越し）まで含めると10年程度が想定されますが、前後数年の誤差が生じる可能性があります。

Q19 区画整理事業を実施することで街路事業が遅れてしまうのではないのか。

A19

- 補助第83号線の道路整備については、土地区画整理事業の影響がある箇所については、ある程度の方針が決まらないと進めることができませんが、遅延なく進めていきたいと考えています。

Q20 計画線内で高低差を処理することを極限まで考えていただけたのかどうか

A20

- 生活道路のアクセス機能を現状のまま維持しつつ、地域への影響をなるべく少なくする手法として土地区画整理事業を提案しているところです。

【都市計画に関すること】

Q21 この計画には断固として反対。都市計画道路拡幅整備にあたり、Ⅱ期側は両側拡幅なのに、なぜこの区間は戸数の多い西側拡幅なのか。

A21

- ・補助第83号線は、南側からの道路線形で整備を進めてきており、都市計画線自体も西側に片側拡幅する状況になっています。また、計画線内はこれまで建築制限をかけてきたこともありこの空間を道路整備に活かしていく必要があります。（補足：Ⅲ期もⅡ期同様、環七付近は西側の方が拡幅は大きいですが両側拡幅）

Q22 道路拡幅整備について、計画が決まった昭和初期と令和の時代では交通状況は全く違うと思うが、整備を行う必要があるのか。

A22

- ・環状七号線との交差点の渋滞や歩行者と自転車の混在という安全上の問題等があるため、引き続き整備は必要であると考えています。

【補償に関すること】

Q23 工事期間が長期化することに伴い、入居者が入りにくくなることが想定されるが、それに対する補償はあるのか。

A23

- ・仮移転が必要な場合はアパートの入居者も含めて、補償金をお支払いし、転出をお願いすることになります。補償に関する詳細は、別途補償説明会で説明させていただきます。
- ※土地区画整理事業における補償に関することは、東京都のホームページをご参照ください。
https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/daiichiseibi/about/compensation_03.html

【その他】

Q24 もし本気で反対というのであれば、署名活動するなりで正式に活動していければいいかなと思っています。

A24

- ・今後、個別説明や意向調査を踏まえて皆さんからのご意見を聞かせていただきたいと思います。

Q25 神社と児童センターの間の道路の下に防空壕があるため、整備に合わせて調査をしてほしい。

A25

- ・まずは位置関係も含めて、北区に確認いたします。